

**Morgens Vogelgezwitscher. Abends Schilcher vom  
Nachbarn. Und Graz in 35 Minuten.**



**Objektnummer: 14480**

**Eine Immobilie von BAG Projekt Vertriebs GmbH Fortuna  
Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Zirknitz 57b                      |
| Art:                          | Haus                              |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 8511 Zirknitz                     |
| Baujahr:                      | 1996                              |
| Zustand:                      | Gepflegt                          |
| Möbliert:                     | Voll                              |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 204,00 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 318,00 m <sup>2</sup>             |
| Terrassen:                    | 1                                 |
| Stellplätze:                  | 2                                 |
| Garten:                       | 1.447,00 m <sup>2</sup>           |
| Keller:                       | 114,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | D 102,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,32                            |
| Kaufpreis:                    | 529.000,00 €                      |
| Betriebskosten:               | 85,00 €                           |
| Heizkosten:                   | 108,00 €                          |
| USt.:                         | 21,60 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Bernhard Gissing**









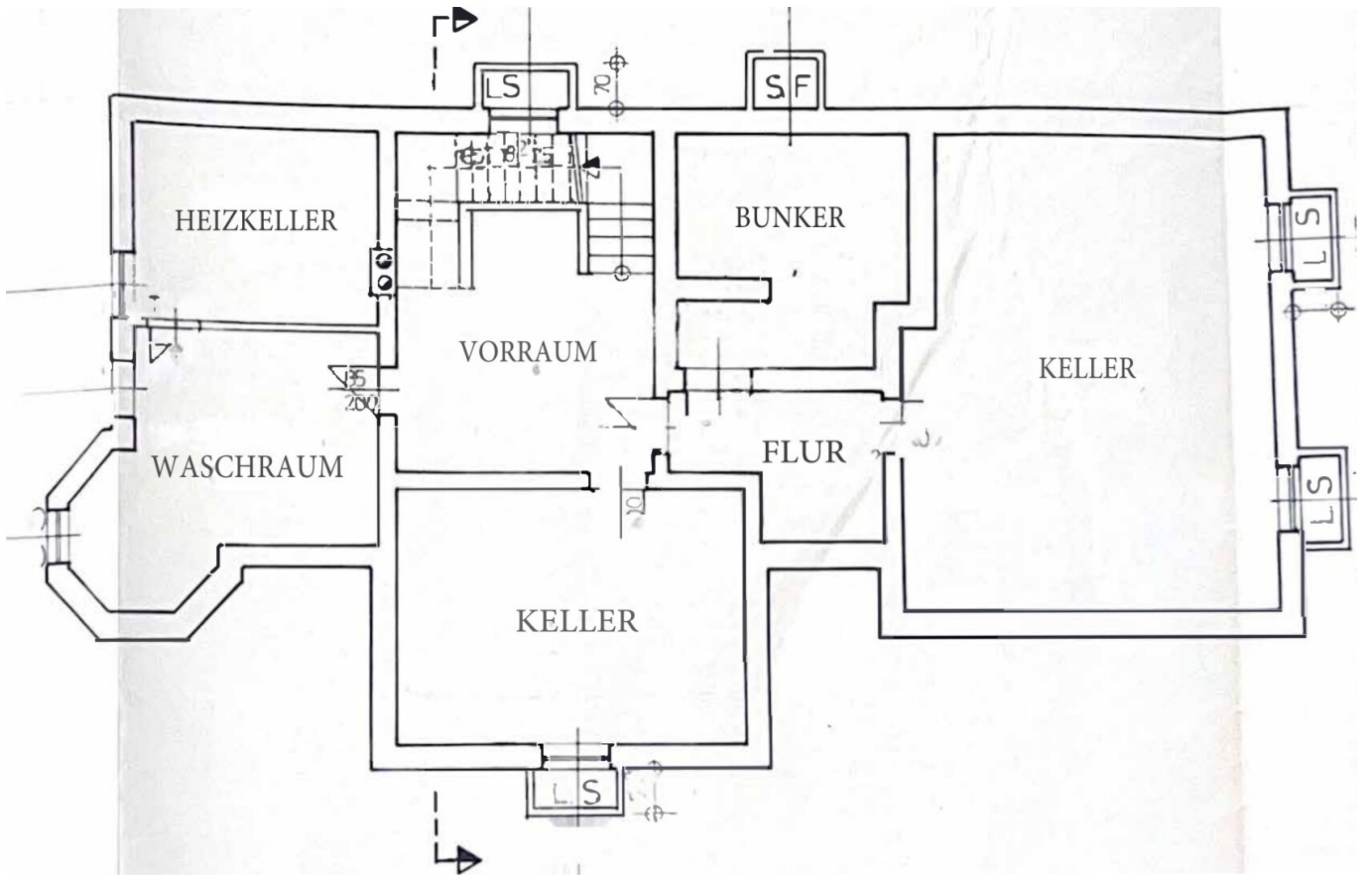


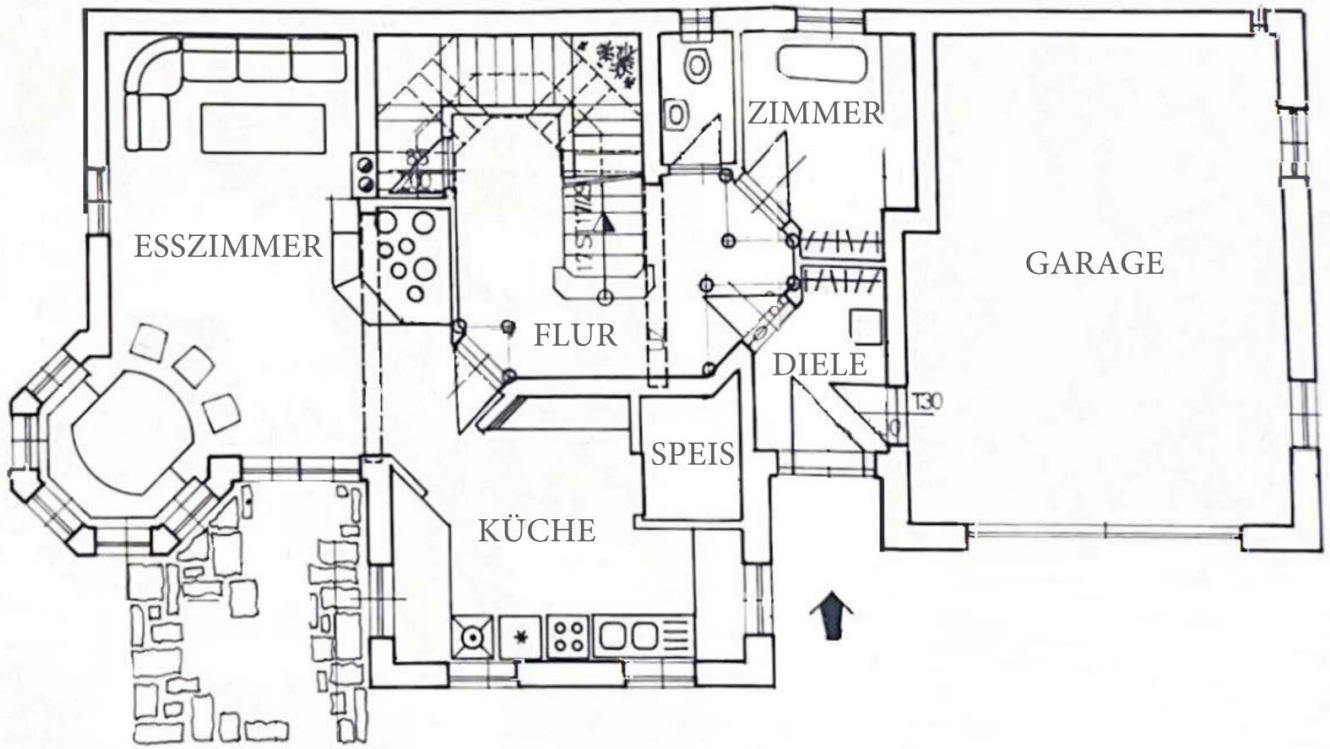


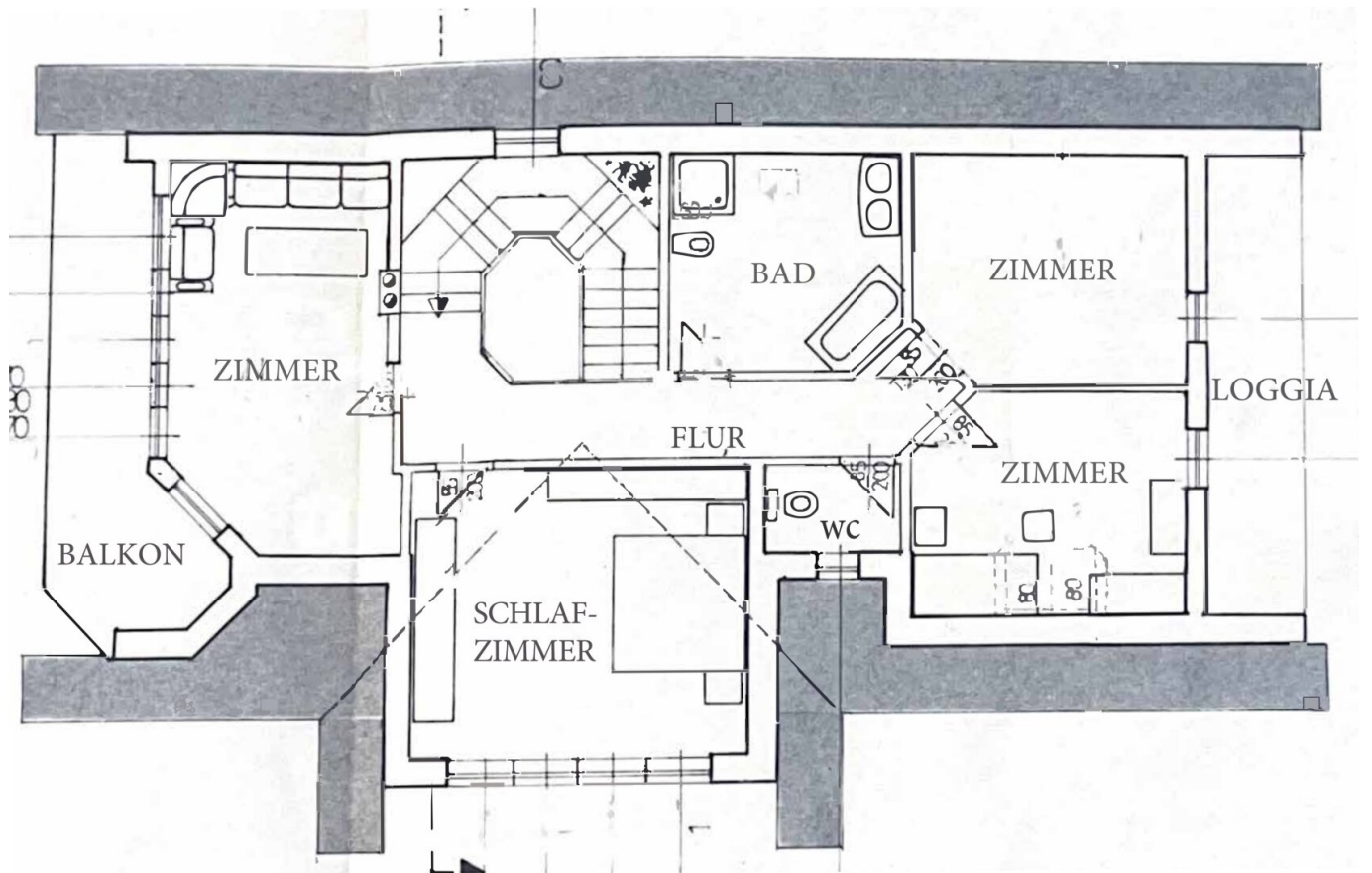












# Objektbeschreibung

**Gebührenbefreiung bis 30. Juni 2026 – Sie sparen bis zu €10.000 an Nebenkosten!**

**Morgens Vogelgezwitscher. Abends Schilcher vom Nachbarn. Und Graz in 35 Minuten.**

Genau das erwartet Sie in Zirknitz bei St. Stefan ob Stainz – einem der schönsten Flecken der Weststeiermark, direkt im Herzen des Schilcherlandes.

? **Verschaffen Sie sich zuerst einen Videoeindruck:** [Großzügiges Familienhaus im Schilcherland](#)

**Das Haus auf einen Blick:** 318m<sup>2</sup> Nutzfläche · 1.700m<sup>2</sup> Grundstück · 4 Schlafzimmer · Doppelgarage · Kachelofen · vollmöbliert · sofort beziehbar

Dieses gepflegte Familienhaus wurde 1996 in massiver Ziegelbauweise errichtet und befindet sich in einem Zustand, der die liebevolle Pflege seiner Eigentümer auf den ersten Blick spürbar macht. Einfach kommen, wohlfühlen – und einziehen.

**Für Familien** bietet das Haus alles was der Alltag braucht: großzügige Räume für Kinder und Homeoffice, einen weitläufigen Garten mit 1.447m<sup>2</sup> Grünfläche, und eine Schulanbindung per Busservice direkt nach St. Stefan ob Stainz.

**Für Pendler** ist die Lage ein echter Trumpf: Der Autobahnanschluss A2/Steinberg ist in nur 2,6km erreichbar – Graz ist damit in rund 35 Minuten komfortabel erreichbar.

## Die wichtigsten Fakten:

- Ziegelmassivbau 1996 – Zwischenwände ebenfalls in Ziegel, bewusst atmungsaktiv ohne Vollwärmeschutz
- Heizkosten inkl. Warmwasser 2025: nur ca. €130/Monat
- Großer Kachelofen mit Ofenbank – ideal für die Übergangszeit, heizt das gesamte Haus
- Tadelloser, gepflegter Zustand – kein Renovierungsstau

**Erdgeschoss – 106m<sup>2</sup>** Großzügiger Wohn-, Ess- und Küchenbereich mit Erker und Kachelofen · Speis · Bügelzimmer · Gäste-WC · Doppelgarage mit Sektionaltor, Waschmöglichkeit und direktem Wohnbereichszugang

**Dachgeschoss – 98m<sup>2</sup>** 4 Schlafzimmer · Bad mit Dusche und Wanne · WC · 2 Loggien (Ost und West) mit freiem Ausblick ins Grüne

**Kellergeschoss – 114m<sup>2</sup>** Großzügiger Waschraum · Heizkeller · Zusatzkellerraum · Vorrats- und Schutzraum · Werkstättenbereich mit professioneller Abluftlösung · Zentrale Staubsaugeranlage

**Stellplätze:** 2 Garagenplätze + gepflasterter Einfahrtsbereich + 2 weitere Außenplätze südsseitig

**Die Region:** Das Schilcherland rund um St. Stefan ob Stainz zählt zu den schönsten Weinlagen der Steiermark. Die Weingärten von Hochgrail wurden bei "9 Plätze – 9 Schätze" zum zweitschönsten Platz Österreichs gewählt – Buschenschänken, Hofläden und Wanderwege direkt vor der Haustür.

**Hinweis zur Grundstücksfläche:** Die tatsächliche Kauffläche beträgt 1.700m<sup>2</sup>. Die Grundbuchaktualisierung von derzeit 1.566m<sup>2</sup> auf 1.700m<sup>2</sup> ist bereits mit der Gemeinde in Abstimmung und wird zeitgerecht abgeschlossen.

**Die in unmittelbarer Nachbarschaft ansässige Landwirtschaft ist nicht mehr in Betrieb!**

Kontaktieren Sie uns telefonisch unter **+43 316 / 712 777** oder per Mail an **info@fortunaimmobilien.at**

**Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

Es wird ausdrücklich auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zwischen dem Abgeber und BAG Projekt Vertriebs GmbH hingewiesen. BAG Projekt Vertriebs GmbH kann als Doppelmakler tätig sein.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <3.275m

Apotheke <3.550m

**Kinder & Schulen**

Schule <3.375m

Kindergarten <6.075m

**Nahversorgung**

Supermarkt <3.375m

Bäckerei <3.600m

**Sonstige**

Bank <3.425m

Geldautomat <3.575m

Polizei <4.775m

Post <3.375m

**Verkehr**

Bus <1.675m

Bahnhof <4.500m

Autobahnanschluss <2.600m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap